

Kalkila stranddetaljplan i Lillmälö i Pargas

991/10.02.04/2020

Bygg- och miljönämnden 09.12.2020 § 205

Beredare

Planläggare Charlotte Koivisto, tfn. 040 488 5906

FöredragandePlanläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn. 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Uppgörandet av en stranddetaljplan för fastigheten Kalkila 1:9 i Lillmälö i Pargas har påbörjats på markägarens initiativ. Eftersom den ifråga varande fastighetens gamla bostadsbyggnader inte är noterade i den för området gällande delgeneralplanen, har markägaren med hjälp av en konsult arbetat fram ett program för deltagande och bedömning med tillhörande planutkast och annat tillhörande material för en stranddetaljplan som bland annat konstaterar de gamla byggnadernas skyddsvärden och preciserar gårdstunens avgränsning och användningsändamål. I utkastet har man anvisat ytterligare tre helt nya byggplatser för fritidsboende.

För det dryga 8,3 ha stora planområdet gäller Stormälö-Lillmälö delgeneralplan från 1989. I planen är området anvisat som jord- och skogsbruksdominerat område (M-2) som tillåter byggande som hänför sig till jord- och skogsbruk samt glesbebyggelse. Bestämmelsen tillåter dock inte att eventuellt byggande placeras sig närmare än 200 meter från strandlinjen. I planen från 80-talet har befintliga egnahemshus inte skilt anvisats när de befunnit sig inom strandområdena, utan planen har fokuserat på att definiera fritidsbyggande. I planens beskrivning har bara kort konstaterats att det utanför byområdet finns några enstaka bostadsbyggnader och att Kalkila på Kalkilaudden är den mest betydelsefulla. I landskapsplanen ligger området inom ett delområde var dimensioneringen tillåter 7 - 10 fbp/km strand men så att minst 40% av stranden hålls fri från byggande. Den ikraftvarande delgeneralplanens strandmåttställning har hållits vid ungefär 5 fbp/km strand.

Eftersom det föreslagna utkastet till stranddetaljplan till antalet byggplatser avviker från den ikraftvarande delgeneralplanen har man valt att föra ärendet via bygg- och miljönämnden för att kunna ge stadens ställningstagande till planerna innan stranddetaljplanen meddelas officiellt inledd. Konsulten har motiverat utkastets dimensionering med en moderfastighetsutredning som utgår från den tvärsnittstidpunkt, 19.9 1969, som nämns i landskapsplanen samt den i landskapsplanen definierade dimensioneringsklassen. Enligt den här utredningen skulle fastigheten Kalkila 1:9 enligt strandlinjens längd ha möjlighet till 5 - 7 strandbyggplatser.

Enligt MBL 74 § har markägaren rätt att låta utarbeta stranddetaljplan för sina ägor men när stranddetaljplan utarbetas ska bland annat landskapsplanen och generalplaner med rättsverkningar beaktas och tjäna till ledning för planeringen. I den ikraftvarande delgeneralplanen har man använt sig av år 1958 som

tvärsnittspunkt och för att trygga markägare jämlika behandling är det motiverat att hålla sig till det, vilket skulle betyda högst 3 byggplatser, förutsatt att alla kan räknas till Kalkila 1:9 fastighetens fördel när man utgår från delgeneralplanens tvärsnittstidpunkt.

Att anvisa de befintliga gårdstunnen som byggplatser i stranddetaljplanen ökar inte på strandtätheten i förhållande till den nuvarande delgeneralplanen. Om det efter en preciserad dimensioneringsuträkning framgår att ytterligare en strandbyggplats kan anvisas så bör den enligt god planeringsprincip i så fall placeras direkt invid någon av de befintliga eller till planområdet angränsande planerade byggplatserna, så att förändringen i den fria strandens andel blir marginell.

Bilaga

- 24. Program för deltagande och bedömning
- 25. Planutkast med tillhörande preliminära planbestämmelser och teckenförklaringar
- 26. Övriga bilagor

Förslag

Bygg- och miljönämnden uppmanar konsulten att granska utkastet så att det bättre motsvarar den ikraftvarande delgeneralplanens dimensionering innan stranddetaljplaneringen meddelas inledd och beredningsmaterialet läggs fram.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

markägarens plankonsult, planläggningsenheten, byggnadstillsynen